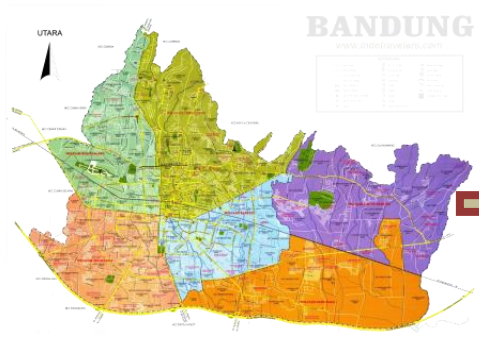


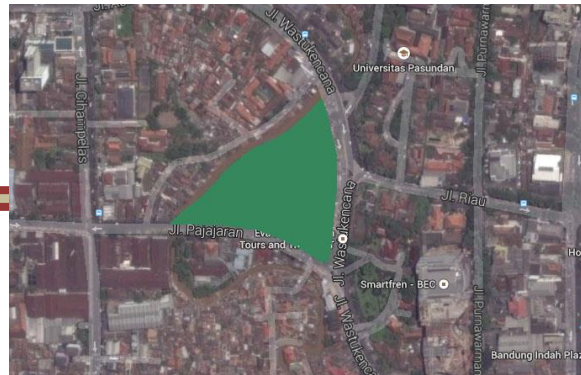
# BAB I

## DESKRIPSI PROYEK

### 2.1 Lokasi



Peta Kota Bandung



Wilayah Cibeunying

Rumah susun Pajajaran, berlokasi di Jalan Pajajaran. Rumah susun ini berada di dalam lingkungan pemukiman padat kota dan di bantaran sungai cikapundung kota Bandung

Kondisi di sekitar lokasi adalah :

- Lingkungan sekitar lokasi merupakan pemukiman, toko-toko, tempat makan, perkantoran.
- Terdapat beberapa instansi pendidikan diantaranya, Sekolah Dasar, Sekolah Menengah pertama, UNISBA, STHB GOR Pajajaran
- Terdapat tempat peribadatan diantaranya
- Lalu lintas disekitar site, sangat padat dan ramai terutama pada jam-jam kerja.
- Lokasi ini merupakan lokasi yang cukup strategis. Karena, akses menuju kota mudah terjangkau. Selain itu, mudah dilewati oleh mobil pribadi, motor, dan angkutan umum. Adapun trayek angkutan umum diantaranya :
  - Kalapa – Ledeng
  - Kalapa – Dago
  - Sederhana – Cipaganti
  - Cicadas – Elang
  - Kalapa - Cicaheum

Banyaknya angkutan umum yang melintas memudahkan akses bagi mereka yang tidak memiliki kendaraan pribadi sehingga mudah dijangkau.

### 2.1.1 Data Proyek

Jenis proyek : Rumah Susun

Nama proyek : Rumah Susun Pajajaran

Status : Fiktif

Lokasi : Jalan Pajajaran

- Kelurahan : Pajajaran
- Kecamatan : Cicendo
- Wilayah : Cibeunying

Luas Lahan : 14.000 m<sup>2</sup> → 1,4 Ha

Data Teknis : KDB → 25 %

KLK → 3,25

GSB :

$\frac{1}{2} \times \text{lebar jalan} + 1$  (Rumus Menghitung GSB)

$\frac{1}{2} \times 9 \text{ meter} + 1 = 10 \text{ Meter}$

Jumlah Lantai : 7 Lantai

Rasio Hunian : 1 : 3

Tipe Unit : Tipe 24 dan 36 :

### 2.1.2 Pemilik

Rumah Susun ini termasuk rumah susun sewa (rusunawa). Rumah susun sewa ini dibiayai oleh pemerintah. Pemerintah mempercayakan kepada developer untuk dibangun dan dikembangkan, kemudian bekerjasama dengan bank yang nantinya dana tersebut merupakan dana pinjaman yang dibayar menjadi dana sewa dengan batas waktu yang telah ditentukan.

Status kepemilikan rumah susun ini adalah sewa. Dimana, penghuni membayar dana sewaan yang merupakan dana pinjaman yang harus dibayar.

Adapun asumsi penghuni bagi Rumah susun tersebut adalah sebagai berikut :

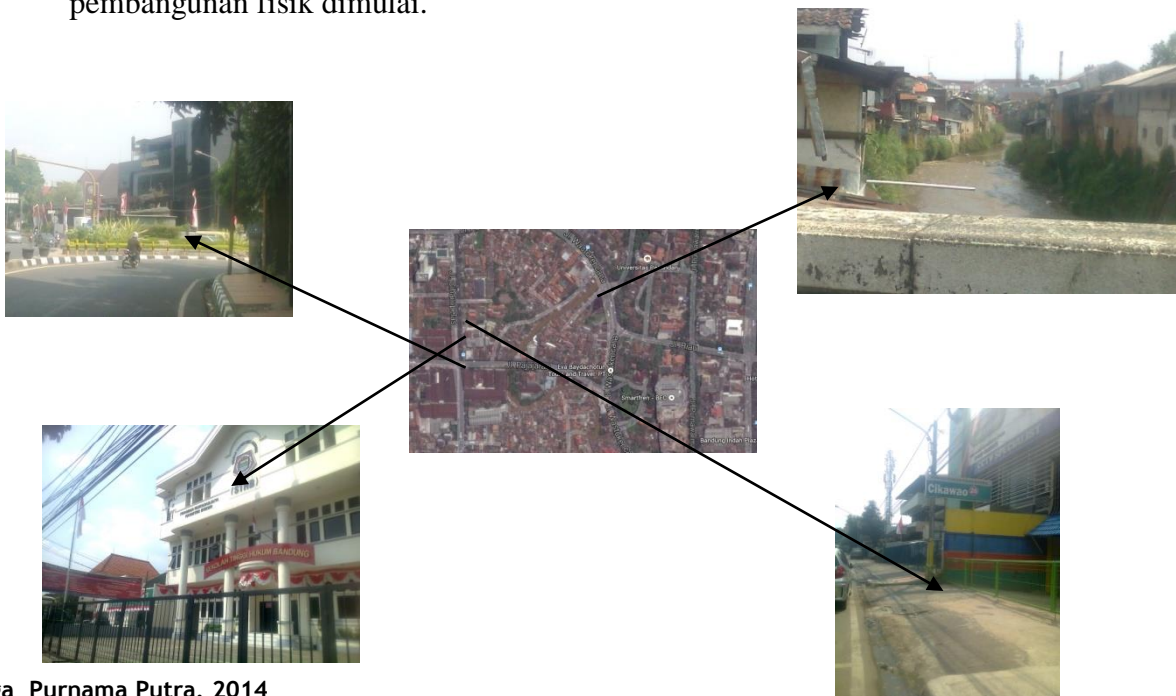
- Penghuni adalah golongan masyarakat yang berpenghasilan ekonomi ke bawah, karyawan, pedagang.
- Jumlah penghuni unit rumah susun terdiri dari 1-2 orang untuk tipe 24, dan 2-4 orang untuk tipe 36.

### 2.2 Sumber Dana

Dana yang dikeluarkan untuk pembangunan Rumah susun ini, berasal dari pemerintah pusat dengan dana APBN, pemerintah mempercayakan kepada developer yang kemudian bekerjasama dengan bank untuk memasarkan unit dari rumah susun ini. Dana yang dikeluarkan oleh pemerintah semuanya digunakan untuk biaya bahan bangunan dan biaya upah kerja.

### 2.3 Rona Lingkungan

Rona lingkungan merupakan kondisi lingkungan pada saat ini. Yaitu, kondisi alama atau komponen-komponen lingkungan awal sebekum perencanaan dan pembangunan fisik dimulai.



Yoga Purnama Putra, 2014

**RUMAH SUSUN PAJAJARAN**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Kondisi saat ini di sekitar site terdapat beberapa pertokoan, perkantoran, restaurant, mini market, pemukiman penduduk dan juga beberapa fasilitas umum lainnya.

### **2.3.1 Peraturan Pembangunan Setempat**

Rencana struktur tata ruang disusun untuk mewujudkan efisiensi pemanfaatan ruang, kesatuan pengembangan ruang, dan keefektifan sistem pelayanan.

Sebagian besar struktur pemanfaatan ruang yang telah direncanakan dalam RUTR 1992 telah dipertahankan. Karena, sudah menjadi pedoman dalam pelaksanaan pembangunan. Rencana pengaturan KDB dan KLB maksimum wilayah Bandung bagian Karees . Khususnya, daerah Lengkong Besar, KDB maksimum bangunan tinggi dan sedang yang diperbolehkan 25 % dan KLB maksimum 3,25.

Dengan adanya arahan-arahan dari Pemerintah daerah, yang salah satunya adalah mengembangkan perumahan secara vertikal untuk kawasan yang padat penduduk dengan memperhatikan ketersediaan prasarana yang ada. Perumahan vertikal meliputi rumah susun/apartemen rendah dengan ketinggian 4-8 lantai. Sedangkan, apartemen tinggi dengan ketinggian lantai lebih dari 8 lantai. Prasarana yang harus dipertimbangkan terutama ketersediaan kapasitas prasarana jalan dan air bersih.

Setiap kegiatan dalam penyelenggaraan suatu bangunan haruslah menimbulkan dampak positif dan sangat sedikit menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan. Kegiatan pembangunan rumah susun yang memberikan dampak positif bagi lingkungan, tidak perlu dilengkapi dengan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPH) sesuai ketentuan peraturan undang-undang. Ketentuan pengelolaan lingkungan hidup, pembangunan bangunan rumah susun dan lingkungannya yang harus memperhatikan ketentuan peraturan undang-undang tentang pengelolaan lingkungan hidup.

### **2.3.2 Kelengkapan Fasilitas dan Utilitas Bangunan**

Rumah susun ini, memiliki fasilitas yang cukup memadai dengan rencana utilitas lingkungan yang cukup baik. Beberapa fasilitas dan utilitas yang akan disediakan di Rumah susun ini diantaranya adalah :

- a. Fasilitas Sosial
  - Taman bermain anak
  - Sarana peribadatan (Masjid)
  - Ruang aula serbaguna

b. Fasilitas Umum

- Jalan (jalan utama dan sekunder)
- Taman terbuka
- Retail-retail

c. Utilitas Lingkungan

- Air bersih, bersumber dari air tanah (sumur) dan PDAM
- Jaringan air kotor
- Jaringan air kotor
- Penangan sampah dengan sistem pembuangan melalui shaft sampah vertikal yang telah disediakan dan ditampung sementara di dalam ruangan khusus untuk kemudian diambil secara rutin oleh mobil pengangkut sampah dinas kebersihan.
- Jaringan air hujan, dengan membuat saluran terbuka di kedua sisi jalan untuk air hujan dari jalan, dan sumur resapan.
- Jaringan elektrik penerangan, dengan sistem individual (per unit) dan bersama (penerangan jalan dan selasar).
- Sarana proteksi aktif, yaitu hydrant dan sprinkler untuk bangunan dan lingkungan.

## 2.4 Program Kegiatan

Program kegiatan yang dimaksud adalah perencanaan pada suatu massa bangunan dan juga pada tipe-tipe pada hunian. Sehingga, masyarakat yang menempati rumah susun tersebut bisa bersosialisasi satu dengan yang lainnya.

Bangunan rumah susun, sekurang kurangnya memiliki ruang-ruang. Dimana, fungsi utamanya adalah mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama, dan kegiatan pelayanan. Satuan unit harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus/WC.

Pembuatan program kegiatan merupakan tahap awal dalam merancang sebuah bangunan, terutama untuk menentukan ruang apa saja yang diperlukan dalam suatu bangunan tersebut, termasuk rumah susun ini. Dan mendapatkan dimensi ruang yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan penghuni dalam melakukan aktifitas di dalam ruangan tersebut. Adapun kegiatan dibuat dalam bentuk table sebagai berikut :

• **Program Kegiatan unit tipe 36**

No	Penghuni	Kegiatan	Ruang
1.	Ayah (Pekerja)	Shalat Mandi Makan Kerja Istirahat Hiburan (menonton TV) Tidur	R. tidur utama KM/WC Ruang makan  R.tidur utama R.keluarga R. tidur utama
2.	Ibu (Ibu rumah tangga)	Shalat Memasak Makan Mencuci Mandi Istirahat Hiburan (menonton TV) Tidur	R.tidur utama Dapur R.Makan /R.keluarga KM/WC KM/WC R.tidur utama R.keluarga R.tidur utama
3.	Anak (Pelajar)	Shalat Makan Mandi Pergi sekolah Belajar Istirahat Hiburan (menonton TV) Tidur	R.tidur R.Makan/R.keluarga KM/WC  R.tidur/R.keluarga R.tidur R.keluarga R.tidur

**Tabel 1 : Program Kegiatan unit tipe 36**

• **Program Kegiatan unit tipe 24**

No	Penghuni	Kegiatan	Ruang
1.	Ayah (Pekerja)	Shalat Mandi Makan Kerja Istirahat Hiburan (menonton TV) Tidur	R. tidur utama KM/WC Ruang makan  R.tidur utama R.keluarga R. tidur utama
2.	Ibu (Ibu rumah tangga)	Shalat Memasak Makan Mencuci Mandi Istirahat Hiburan (menonton TV)	R.tidur utama Dapur R.Makan /R.keluarga KM/WC KM/WC R.tidur utama

		Tidur	R.keluarga R.tidur utama
--	--	-------	-----------------------------

**Tabel 2 :** Program Kegiatan unit tipe 24

• **Program Kegiatan dalam Rumah Susun (bersama)**

No	Penghuni	Kegiatan	Ruang
1.	Keluarga (penghuni)	Shalat Usaha/Belanja Berkendara Bermain	Masjid Retail-retail Jalan dan Parkir Taman Bermain

**Tabel 4 :** Program Kegiatan Rumah Susun (bersama)

Dari program kegiatan diatas, munculah kebutuhan ruang yang dimensinya disesuaikan dengan kegiatan di dalam ruangan tersebut. Dimensi dan kebutuhan perabotan ini akan dibahas pada bagian perancangan di dalam bab tiga.

## 2.5 Program Ruang

Kebutuhan ruang merupakan realisasi pemenuhan program kegiatan penghuni, adapun kebutuhan ruang yang harus dipenuhi dalam proses perencanaan ini adalah sebagai berikut :

Kebutuhan ruang tersebut dibagi menjadi beberapa kelompok, yaitu :

- a) **Zona Publik**, yaitu zona yang bersifat umum. Artinya, zona ini merupakan tempat yang bisa dimasuki oleh orang lain atau dipakai sebagai penerima tamu selain pemilik bangunan tersebut.

Bentuk dan bagian dalam zona publik tergantung dari kegiatan yang ada didalamnya, atau tergantung dari fungsi bangunannya. Walaupun demikian, ada syarat-syarat umum yang berlaku bagi ruang publik.

Syarat fisik :

- Mudah dicapai dan mudah dimasuki
- Mudah mencapai ruang terbuka diluar bangunan
- Fleksibilitas ruang

Syarat Psikis :

- Ventilasi dan penerangan serta pengaruhnya terhadap suasana ruang
- Pemandangan, hubungan interior dengan eksterior melalui bukaan dinding dan jendela untuk menciptakan suasana tertentu.
- Pengaruh penerangan dan lain-lain.

- b) **Zona Semi Publik**, yaitu zona yang bersifat semi publik. Artinya, tidak begitu terbuka untuk tamu yang datang ke ruangan tersebut. Ruangan ini bersifat setengah terbuka dan hanya anggota keluarga saja yang dapat memasukinya. Ruangan ini berfungsi sebagai tempat berkumpulnya seluruh keluarga dan juga sebagai tempat untuk acara-acara keluarga.
- c) **Zona Private**, yaitu zona yang bersifat pribadi. Artinya, zona tersebut hanya dapat digunakan oleh pemilik bangunan tersebut atau bahkan oleh si pemilik ruangan tersebut. Ruang privat dapat diartikan pula sebagai ruang yang dipakai untuk kepentingan pribadi. Untuk merancang ruang pribadi kita harus mengetahui setiap kegiatan yang terjadi di dalam ruangan tersebut, dan setiap kegiatan memerlukan perlengkapan tersendiri dengan syarat fisik dan psikisnya.
- d) **Zona Service**, yaitu zona pelayanan berarti zona ini hanya digunakan sebagai tempat pelayanan atau bahkan hanya ditempati oleh orang yang melayani kebutuhan-kebutuhan pemilik bangunan tersebut. Oleh karena itu, daerah ini merupakan bagian terpenting dari suatu bangunan. Karena, menentukan beroperasinya bangunan tersebut dengan baik atau tidak. Karena, berfungsinya bangunan secara efektif banyak tergantung pada daerah service ini. Maka, penempatan dan hubungan dengan bagian-bagian lain perlu dipelajari. Adapun syarat-syarat yang perlu diketahui untuk efisiensi dalam pemakaiannya:
  - Jarak sependek mungkin dengan daerah-daerah lain
  - Pengelompokan daerah-daerah berbagai macam servis yang sejenis
  - Pola susunan ruangnya harus teratur.

Tanpa daerah servis, bangunan tidak dapat beroperasi atau dipelihara. Karena, daerah servis memerlukan pemikiran yang sama banyaknya dengan bagian bangunan yang lain. Setiap unit memiliki program ruang. Yaitu, ruang keluarga/bersama, dapur, KM/WC. Untuk mewadahi kegiatan penghuni pada rumah susun tersebut, diwadahi dalam bentuk ruang bersama (*common space*). Seperti: lahan parkir, mesjid, lapangan bulutangkis, dan beberapa fasilitas lainnya. Tipe hunian yang tersedia pada rumah susun ini adalah tipe 24, tipe 36.

## 2.6 Studi Literatur dan Studi Banding

Studi banding merupakan suatu kegiatan yang dilakukan dengan tujuan menambah wawasan dan pengetahuan. Dimana, dengan adanya studi banding dapat mengetahui hal-hal positif yang terdapat dalam suatu bangunan dan meminimalisir dampak negatif dalam suatu bangunan.

Pada studi banding ini, penulis mengambil beberapa contoh massa bangunan yang sudah terealisasi baik dari segi bentuk bangunan maupun denah.



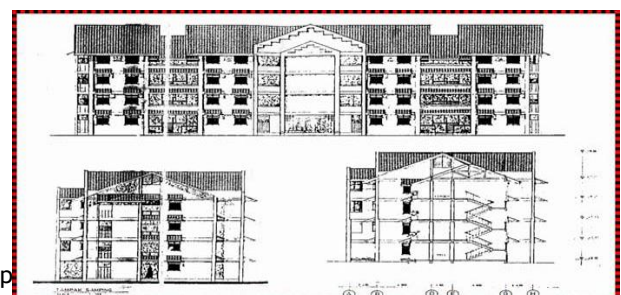


**Gambar 6:** site apartmen permai



**Gambar 7:** Rsusun pajajaran

Massa bangunan ini diaposisi dari massa bangunan pada apartemen permai. Dimana, salah satu tower massa apartemen permai ini berbentuk huruf L. Huruf L yang diterapkan pada massa bangunan ini tersusun dari 2 masa bangunan yang berbentuk I dapat memaksimalkan ruang yang ada. Artinya, tidak ada ruang yang tidak terpakai. Untuk fasad pada rumah susun ini diambil dari beberapa referensi yang penulis dapatkan di internet. Dengan material yang terkesan ramah lingkungan, yang sederhana namun berestetika.





**Gambar 9:** Fasad Rumah Susun Pajajaran